Gericht:	Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 7. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:	06.08.2025
Rechtskraft:	ja
Aktenzeichen:	7 W 11/25
ECLI:	ECLI:DE:OLGSH:2025:0806.7W11.25.00
Dokumenttyp:	Beschluss
Quelle:	juris
Normen:	§ 91a Abs 1 ZPO, § 91a Abs 2 ZPO, § 278 Abs 6 ZPO, § 567 Abs 1 ZPO

Kostenentscheidung nach Erledigung unter Berücksichtigung summarischer Prüfung und konkludenter Stundung

Leitsatz

1. Für die Kostenentscheidung nach § 91a ZPO sind die Grundgedanken des Kostenrechts heranzuziehen, so dass in der Regel derjenigen Partei die Kosten aufzuerlegen sind, die sie ohne Erledigung bei Fortsetzung des Rechtsstreites nach den allgemeinen kostenrechtlichen Bestimmungen zu tragen hätte.(Rn.11)

2. Im Rahmen der summarischen Prüfung genügt bei schwierigen ungeklärten Rechtsfragen bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten zwar die "mindestens überwiegende Wahrscheinlichkeit", das gilt jedoch nicht für streitige Tatsachenfragen (insoweit ist nur ausnahmsweise eine antizipierte Beweiswürdigung zulässig).(Rn.13)

3. Ob die schlichte Duldung des Zahlungsverzuges durch den Verkäufer eines Hauses verbunden mit der Entgegennahme von monatlichen Nutzungsentgelten als konkludente Stundungsvereinbarung auszulegen ist, ist zweifelhaft. Es könnte sich auch lediglich um eine einseitige Duldung ohne Verpflichtungscharakter gehandelt haben.(Rn.14)

4. Kommt es nicht mehr zur Durchführung einer Beweisaufnahme, die ohne die Erledigung geboten gewesen wäre, so sind die Kosten in der Regel gegeneinander aufzuheben. Bei nicht hinreichend geklärter Rechtslage sind die Kosten gegeneinander aufzuheben.(Rn.15)

Orientierungssatz

1. Zitierung zum Leitsatz 2: Anschluss BGH, Beschluss vom 25. April 2022 - VIa ZR 452/21.(Rn.13)

2. Zitierungen zum Leitsatz 4: Anschluss BGH, Beschluss vom 24. September 2020 - IX ZB 71/19 und BGH, Beschluss vom 24. Oktober 2011 - IX ZR 244/09.(Rn.15)

Verfahrensgang

vorgehend LG Lübeck, 22. Juli 2025, 9 O 156/24

Tenor

1. Auf die sofortige Beschwerde der Klägerin vom 18.7.2025 und den entsprechenden Hilfsantrag wird der Kostenbeschluss der Einzelrichterin der 3. Zivilkammer des Landgerichts F. vom 15.7.2025 (Beschlusstenor zu Ziffer 4) geändert und wie folgt neu gefasst:

Die Kosten des Rechtsstreites werden gegeneinander aufgehoben.

Im Übrigen wird die sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

2. Die Kosten dieses Beschwerdeverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

3. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren beträgt bis zu 9.000,-- €

Gründe

I.

1 Die Klägerin und der Beklagte sind sich bereits seit vielen Jahren bekannt. Mit der Klage vom 23.12.2024 beanspruchte die Klägerin die Rückabwicklung des notariellen Kaufvertrages vom 29.09.2023. Mit diesem Vertrag hatte die Klägerin ihr Grundstück in B. (M.-Straße XX; 968 qm) zum Preis von 261.000,-- € je zur ideellen Hälfte an die Beklagten verkauft. Die Mutter des Beklagten (MF.) wohnte bereits seit 2002 als Mieterin im Obergeschoss dieses Hauses (Warmmiete monatlich 460,00 €). Der Beklagte und seine Lebensgefährtin (die Beklagte zu 2.) hatten zum Zwecke der Versorgung der Mutter das Haus erworben. Die Klägerin war schon vor Abschluss des Kaufvertrages aus der Erdgeschosswohnung ausgezogen und hatte den Beklagten schon vor der Kaufpreiszahlung die Durchführung von Renovierungsarbeiten ermöglicht.

2 Vertraglich war die Übergabe am 01.11.2023 vereinbart, der Kaufpreis sollte nach § 4 Abs. 2 des Vertrages einen Tag vor Übergabe zur direkten Zahlung fällig sein. Die entsprechende Auflassungsvormerkung wurde am 10.10.2023 im Grundbuch eingetragen. Die Notarin H. hatte daraufhin mit Schreiben vom 19.10.2023 den Kaufpreis gegenüber den Beklagten fällig gestellt und diese angewiesen, den Kaufpreis fristgerecht zu zahlen. Eine Zahlung erfolgte jedoch nicht, weil es auf Seiten der Beklagten Schwierigkeiten bei der Finanzierung gab. Mit Schreiben vom 18.4.2024 teilte die Notarin der Klägerin mit, dass sich die finanzierende Bank der Beklagten derzeit nicht bereit erklären konnte, die Finanzierung vorzunehmen. Die Klägerin trat daraufhin mit Schreiben vom 30.4.2024 und 4.6.2024 vom Kaufvertrag zurück und kündigte mit Schreiben vom 24.10.2024 den Vertrag.

3 Zum Zeitpunkt des Abschlusses des notariellen Kaufvertrages lebte der Beklagte mit seiner Frau in Scheidung. Beide besaßen als Miteigentümer ein anderes Objekt. Die Finanzierung des streitgegenständlichen Objekts sollte zwar von der Bausparkasse W. schon zugesagt worden sein, Voraussetzung war allerdings die persönliche Haftentlassung des Beklagten aus einem Realkredit bei der Postbank/DSL Bank für das bisherige Objekt (welches seine geschiedene Ehefrau zu Alleineigentum erwerben sollte). Mit notariellem Vertrag vom 22.5.2024 (Notar P. UNr. 4711/24) erfolgte insoweit die Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils des Beklagten an seine geschiedene Ehefrau. Erst am 24.5.2025 erhielt der beurkundende Notar die persönliche Haftentlassung für den Beklagten zu treuen Händen.

4 Die Beklagten haben behauptet, das nach Abschluss der Renovierungsarbeiten im Erdgeschoss mit der Klägerin mündlich eine Stundung des Kaufpreises vereinbart worden sei, solange bis die bisherige finanzierende Bank des alten Objektes die notwendige Haftungsfreistellung für den Beklagten erteilt hatte. Ab dem 1.12.2023 (= Einzug der Beklagten nach Fertigstellung der Renovierung) hätten die Beklagten die Wohnung im Erd-

geschoss zum Preis von mtl. 500 € (warm) gemietet. Die monatliche Mietzinszahlung sei zunächst in bar erfolgt (500 € + 460 € für die Wohnung im Obergeschoss = insgesamt 960,-- €). Der erste Briefumschlag mit 1000,-- € sei am 17.12.2023 an die Klägerin übergeben worden. Weitere Barzahlungen erfolgten für die Monate Januar (1000,--€), Februar (960,-- €) und März (960,--€) 2024. Für die Monate April 2024 bis März 2025 erfolgten Zahlungen der Beklagten in jeweils unterschiedlicher Höhe durch Überweisung auf ein Mietkonto der Klägerin.

5 Auf Vorschlag des Landgerichts vom 8.7.2025 einigten sich die Parteien in der Hauptsache auf die Durchführung des notariellen Kaufvertrages vom 29.9.2023 und darauf, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien hinsichtlich der Erdgeschosswohnung mit der Zahlung des Kaufpreises beendet sei und das Mietverhältnis über die Wohnung im Obergeschoss auf die Beklagten übergehe. Der entsprechende Vergleich wurde mit Beschluss vom 15.7.2025 nach § 278 Abs. 6 ZPO festgestellt. Hinsichtlich der Kosten entschied das Landgericht nach § 91a ZPO, dass die Klägerin 70 % und die Beklagten 30 % nach einem Streitwert von 267.000,-- € zu tragen haben.

6 Dagegen richtet sich die sofortige Beschwerde der Klägerin.

7 Die Klägerin beantragt,

8 den angefochtenen Beschluss aufzuheben und in Abänderung der Entscheidung die Kosten zu 30 % der Klägerin und zu 70 % den Beklagten aufzuerlegen. Hilfsweise beantragt sie, die Kosten des Rechtsstreits gegeneinander aufzuheben.

9 Mit Beschluss vom 22.7.2025 hat das Landgericht der sofortigen Beschwerde nicht abgeholfen und die Sache dem OLG zur Entscheidung vorgelegt. Zwischen den Parteien sei der Abschluss einer zumindest konkludenten Stundungsvereinbarung wahrscheinlich gewesen. Mit Verfügung vom 28.7.2025 hatten die Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme. Auf den Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze der Parteien vom 5.8.2025 wird Bezug genommen.

II.

10 Die sofortige Beschwerde der Beklagten ist gem. §§ 91 a Abs. 2, 567 ZPO zulässig.
Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Zustellung des angefochtenen Beschlusses am 15.7.2025; Eingang der sofortigen Beschwerde am 18.7.2025). Die Beschwerde ist allerdings nur teilweise (hinsichtlich des Hilfsantrags) begründet.

11 Nachdem die Parteien auf Grundlage des Vergleichs den Rechtsstreit übereinstimmend in der Hauptsache für erledigt erklärt haben, ist gemäß § 91 a Abs. 1 ZPO nur noch über die Kosten des Verfahrens unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigen Ermessen zu entscheiden. Für die Kostenentscheidung sind dabei die Grundgedanken des Kostenrechts heranzuziehen, so dass in der Regel derjenigen Partei die Kosten aufzuerlegen sind, die sie ohne Erledigung bei Fortsetzung des Rechtsstreites nach den allgemeinen kostenrechtlichen Bestimmungen der ZPO gemäß §§ 91 ff ZPO zu tragen hätte. Dies richtet sich in erster Linie nach dem voraussichtlichen Verfahrensausgang. Im Rahmen der Billigkeitsentscheidung nach § 91 a ZPO kann im Einzelfall jedoch auch berücksichtigt werden, ob sich eine Partei durch das erledigende Ereignis freiwillig in die Rolle des Unterlegenen begeben hat. Jedoch ist ein Grundsatz, wonach in diesem

Fall die Kosten stets dem Unterlegenen aufzuerlegen seien, nicht anzuerkennen (OLG Naumburg, Beschluss vom 23.5. 2005, 10 W 4/05, juris Rn. 20 m.w.N.).

12 Die ursprüngliche Klage auf Rückabwicklung des Kaufvertrages und Herausgabe der Immobilie vom 23.12.2024 dürfte gem. §§ 433 II, 323, 346 ff., 985 BGB zulässig und begründet gewesen sein. Nachdem die fristgerechte Kaufpreiszahlung ausblieb, hat die Klägerin mit Schreiben vom 24. Oktober 2024 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und die Rückgabe des Grundstückes bis zum 31. Oktober 2024 gefordert. Nach § 4 des Kaufvertrages sollte der Kaufpreis spätestens einen Tag vor der Übergabe (1.11.2023) fällig sein. Mit Schreiben vom 19.10.2023 war der Kaufpreis von der beurkundenden Notarin fällig gestellt worden. Die Übergabevoraussetzungen - soweit sie der Verkäuferin oblagen - lagen zu diesem Zeitpunkt unstreitig vor. Ausweislich § 4 VII des Kaufvertrags hatten die Verkäufer ausdrücklich versichert, "*dass die Finanzierung des Kaufpreises gesichert sei und allein der Käufer dafür zu sorgen habe, dass etwa benötigte Finanzierungsmittel rechtzeitig zur Verfügung stehen*". Das Finanzierungsrisiko lag mithin allein bei den Beklagten. Das Verhalten der finanzierenden Banken und die damit verbundenen erheblichen Verzögerungen bei der Finanzierung müssen sie sich nach § 278 BGB zurechnen lassen.

13 Die Erfolgsaussichten von Klage und Widerklage hängen von dem Nachweis und der Wirksamkeit der behaupteten Stundungsvereinbarung ab. Die von den Beklagten behauptete mündliche Stundungsvereinbarung ist streitig. Ob die schlichte Duldung der Klägerin verbunden mit der Entgegennahme von Mieten/Nutzungsentschädigung als konkludente Stundungsvereinbarung auszulegen ist, scheint zweifelhaft. Ob dies - wie das Landgericht meint - "eher wahrscheinlich" ist, ist im Rahmen der Bewertung nach § 91a ZPO unerheblich. Im Rahmen der summarischen Prüfung genügt bei schwierigen ungeklärten Rechtsfragen bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten zwar die "mindestens überwiegende Wahrscheinlichkeit" (BGH, Beschluss vom 25.4.2022, VIa ZR 452/21, juris Rdn. 4), das gilt jedoch nicht - wie hier - für streitige Tatsachenfragen (insoweit ist nur ausnahmsweise eine antizipierte Beweiswürdigung zulässig; vgl. Zöller- Althammer, ZPO, 35. Aufl., § 91a, Rn. 26)

14 Die Beklagten wären für die behauptete Stundungsvereinbarung sowie den entsprechenden Anfangs- und Endzeitpunkt darlegungs- und beweispflichtig gewesen. Die Klägerin hatte mit Schriftsatz vom 14.07.2025 vorgetragen, dass sie schon einige Zeit vor Abschluss des Kaufvertrages in das betreute Wohnen umgezogen war und die Beklagten deshalb bereits in das streitgegenständliche Haus gegen Zahlung einer geringen Nutzungsentschädigung eingezogen waren. Es könnte sich deshalb auch lediglich um eine einseitige Duldung ohne Verpflichtungscharakter gehandelt haben. Im Übrigen könnte die behauptete nachvertragliche Stundungsvereinbarung gem. §§ 311b, 125 BGB formunwirksam sein (Ausnahme nur nach notariell beurkundeter Auflassung, vgl. BGH, Urteil vom 14.09.2018, V ZR 213/17, NJW 2018, 3523 ff.).

15 Die erforderliche weitere Sachverhaltsaufklärung und Beweisaufnahme ist durch die Erledigung des Rechtsstreits entfallen. Das Landgericht hat darauf hingewiesen, dass bei Fortsetzung des Rechtsstreits zumindest eine Anhörung beider Parteien hätte erfolgen müssen. Kommt es nicht mehr zur Durchführung einer Beweisaufnahme, die ohne die Erledigung geboten gewesen wäre, so sind die Kosten in der Regel gegeneinander aufzuheben (BGH, Beschluss vom 24.10. 2011, IX ZR 244/09, NJW-RR 2012, 688 Rn. 14 ff; BGH, Beschluss vom 24.9.2020, IX ZB 71/19, juris Rn. 14, juris; Zöller- Althammer, ZPO, 35. Aufl., § 91a, Rn. 26 m.w.N.). Eine Kostenaufhebung kommt in Betracht, wenn die Pro-

zessaussichten nicht vorherzusagen sind. Dies kann auf rechtlichen oder tatsächlichen Unwägbarkeiten beruhen. Grundlage der Kostenentscheidung ist lediglich eine summarische Prüfung, bei der das Gericht grundsätzlich davon absehen kann, in einer rechtlich schwierigen Sache nur wegen der Verteilung der Kosten alle für den hypothetischen Ausgang bedeutsamen Rechtsfragen zu entscheiden. Bei nicht hinreichend geklärter Rechtslage sind die Kosten gegeneinander aufzuheben (BGH, Beschluss vom 8.6.2005, XII ZR 177/03, BGHZ 163, 195, 197 und 201; BGH, Beschluss vom 24.9.2020,IX ZB 71/19, juris Rn. 14). Weder für die vom Landgericht angenommene Quote von 70 : 30 % noch für die mit der Beschwerde geltend gemachte Quote von 30: 70 % gibt es deshalb eine Grundlage. Richtig ist deshalb allein die hilfsweise geltend gemachte Kostenaufhebung.

16 Die weitergehende sofortige Beschwerde (Hauptantrag) ist deshalb unbegründet.

17 Die Entscheidung über die Kosten des Beschwerdeverfahrens beruht auf §§ 92, 97 Abs. 1 ZPO.

18 Die Entscheidung über die Festsetzung des Kostenstreitwertes für das Beschwerdeverfahren folgt aus § 47 Abs. 1 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO. Der Streitwert bestimmt sich dabei nach dem Betrag der bis zur Abgabe der Erledigungserklärungen entstandenen Kosten des Rechtsstreites, soweit er mit der Kostenbeschwerde geltend gemacht wird (hier 40 %). Die Wertfestsetzung beruht auf KV 1810 der Anlage 1 GKG (Festgebühr) und hinsichtlich der Festsetzung der Rechtsanwaltsvergütung auf §§ 2 ff. RVG, VV 3500 der Anlage 1 zum RVG.